



**PENERAPAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
BAKU PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN
DI KOTA DENPASAR PROPINSI BALI**

T E S I S

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Andreanto Mahardhika. S
NIM. B4B 008 020**

**PEMBIMBING :
Ery Agus Priyono, SH., M.si.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2010

**PENERAPAN KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
BAKU PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN
DI KOTA DENPASAR PROPINSI BALI**

Disusun Oleh :

**Andreanto Mahardhika. S
B4B 008 020**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 18 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Ery Agus Priyono, SH.,M.si
NIP. 19610608 198603 2 001**

**H. Kashadi, SH., MH.
NIP.19540624 198203 1 001**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : **ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRA**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah ***hasil karya saya sendiri*** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 5 Maret 2010
Yang Menyatakan

ANDREANTO MAHARDHIKA

MOTTO

"Dlah Raga Adalah kebutuhan Bukan Kewajiban"

PERSEMBAHAN :

- Tuhan Yesus Kristus.
- KEDUA ORANG TUA PENULIS
YANG SANGAT PENULIS SAYANGI.
- SAUDARA PENULIS SEMUANYA.

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan yang baik dan berbahagia ini, penulis senantiasa memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sehingga tesis ini dapat terselesaikan sebagaimana adanya.

Tesis yang berjudul "*Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pengikatan Jual Beli Perumahan Di kota Denpasar Propinsi Bali* " ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro - Semarang.

Penulisan tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang yang telah menyediakan segala sarana dan prasarana sebagai penunjang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Prof. DR. Arief Hidayat, SH., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak DR. Budi Santoso, SH., MS, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Ery Agus Priyono ,SH.,M.si selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Segenap Karyawan bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak dan Ibu tersayang terima kasih atas segala yang telah engkau berikan kepada anakmu ini, sehingga anakmu ini dapat menyelesaikan jenjang pendidikan setingkat magister.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini belum sempurna oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

Semarang, Maret 2010
P e n u l i s

Andreanto Mahardhika . S

ABSTRAK

Penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku pengikatan jual beli perumahan di Kota Denpasar Propinsi Bali. Perjanjian baku jual beli perumahan tersebut dibuat oleh satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi lemah. Diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan perjanjian baku jual beli perumahan berklausula eksonerasi yang dibuat oleh pebisnis *real estate* ditinjau dari hukum perjanjian dan untuk mengetahui ada tidaknya pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen jika dikaitkan dengan klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian baku jual beli perumahan. Penelitian mengenai penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual beli perumahan di Kota Denpasar Propinsi Bali adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini mengambil 3 (tiga) orang responden yang mewakili pembeli perumahan dan penghuni. Data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan didukung data primer dari lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif komparatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli perumahan yang menggunakan perjanjian baku berklausula eksonerasi tidak didukung oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta melanggar pasal 18 Undang-undang No 8 Tahun 1999, tentang perlindungan konsumen. Diperoleh jawaban 2 (dua) orang dari 3 (tiga) responden pembeli perumahan menyatakan terpaksa menandatangani perjanjian tersebut karena kebutuhannya dan 2 (dua) orang dari 3 (tiga) responden juga menyatakan sangat keberatan terhadap syarat-syarat eksonerasi yang dibuat sepihak oleh pengembang. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ditinjau dari kebebasan membuat perjanjian, perjanjian baku berklausula eksonerasi tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan melanggar Pasal 18 ayat (1), huruf a, c, dan d Undang-undang Perlindungan konsumen. Adapun saran dari penulis bahwa pembentuk Undang-undang diharapkan untuk memikirkan pengaturan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku dan harus diawasi oleh pemerintah sehingga perkembangannya dapat dikendalikan dalam rangka lebih meningkatkan perwujudan perlindungan bagi konsumen.

Kata kunci : *klausula eksonerasi, perjanjian baku pengikatan jual beli perumahan*

ABSTRACT

The application of exemption clause in standard contract binding of house transaction in Denpasar Bali. The standard contract of house transaction is made by someone who has high economic level such as a real estate developer against the lower economic level of consumer. The research has been held to know about the legality of the standard contract of house transaction exemption clause that made by a real estate developer considered by law of the contract and to find out if there are any violation of concerning the consumer protection related with exemption clause which included in the standard contract of house transaction. The research about the application of exemption clause in standard contract of house transaction in Denpasar, Bali is juridical empirical research. The research was involving 3 different respondents who represent buyer and occupant of the house. The secondary data which got through literature studies supported by primary data from the area and then will be analyzed qualitatively and comparatively.

The result of the research show that house transaction that use standard contract exemption clause are not supported in the article 1320 of the civil code also break article 18 of laws No.8, 1999 concerning the consumers protection about protecting the consumer 2 of 3 respondents answered that they were forcible to sign the contract because of their need and 2 of 3 respondents said that they objected to the rule and regulation of exemption from the developer. By above statement we can conclude that considering to the freedom of making contract, the standard contract exemption clause does not fulfil to subjective and objective condition as included in the article 1320 of the civil code and it was in violation of article 18 at 1, a, c, and d law no 8, 1999 concerning the consumer protection. Some suggestion from the writer that the former of article are expected to concerning to the regulation of exemption clause in standard contract and should be monitored by the government so that the development can be controlled in order to improving the realization to protecting the consumer.

Key Word : *Exemption clause, standard contract binding of house transaction.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	20
B. Asas-Asas Dalam Perjanjian	22
C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	26
D. Unsur Perjanjian	29
E. Perjanjian Baku	30
F. Pengertian Jual Beli	33
G. Perlindungan Konsumen dan Klausula Eksonerasi	35
1. Asas-Asas Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen	35
2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha	40

3. Hak dan Kewajiban Konsumen Serta Pelaku Usaha.....	46
4. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi	55

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	63
B. Pembahasan.....	65
1. Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Bentuk Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi Ditinjau Dari Hukum Perjanjian	65
a. Cara Pembayaran dan Sanksinya.....	65
b. Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.....	67
c. Menanggung Obyek Tanpa Cacat Dalam Perjanjian Jual beli Perumahan	70
2. Klausula Eksonerasi Dalam Kontrak Baku Jual Beli Perumahan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	74
a. Pengalihan Tanggung Jawab Pengembang Sebagai Pelaku Usaha	77
b. Penolakan Penyerahan Kembali Secara Penuh Uang Yang Dibayarkan	79
c. Pelaku Usaha Melakukan Tindakan Sepihak.....	80

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	82
B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Cita-cita luhur bangsa Indonesia yang telah digariskan oleh para pendiri negara dicantumkan dalam anelia ke empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai berikut : “kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan Kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan dan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Untuk menjabarkan arti dan makna melindungi segenap bangsa Indonesia serta memajukan Kesejahteraan rakyat tersebut

dituangkanlah dalam pasal-pasal melalui ketentuan yang berhubungan dengan hak asasi manusia dalam Bab X huruf A Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen yang Ke IV, yang terdiri dari Pasal 28 huruf A sampai Pasal 28 huruf J.

Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Secara umum dalam dunia bisnis itu diperlukan adanya etika, terlebih lagi usaha-usaha pemerintah maupun swasta yang bergerak pada bisnis property khususnya di bidang perumahan ini harus mempunyai etika ekonomi maupun bisnis.

Etika ekonomi dan bisnis tersebut dimaksudkan agar prinsip-prinsip dan perilaku ekonomi dan bisnis dapat melahirkan kondisi serta realitas ekonomi yang mempunyai ciri-ciri persaingan jujur, berkeadilan, mendorong berkembangnya etos kerja ekonomi, daya tahan ekonomi dan kemampuan bersaing sehingga terciptanya suasana kondusif untuk pemberdayaan ekonomi yang tentunya berpihak pada rakyat kecil. Etika tersebut mencegah terjadinya praktik-praktik monopoli serta kebijakan ekonomi yang mengarah

pada perbuatan korupsi, kolusi, dan nepotisme, diskriminasi yang berdampak negatif terhadap efisiensi, persaingan usaha kuat dan keadilan serta menghindarkan perilaku yang menghalalkan segala cara dalam memperoleh keuntungan.¹

Hubungan antara para pelaku usaha dengan konsumen dalam dunia bisnis akan berorientasi pada dalil efisiensi sehingga dalam meralisasikan hubungan tersebut cenderung dicari bentuk atau model hubungan yang praktis. Pebisnis property di bidang perumahan dalam memasarkan rumah termasuk tanah selalu membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan rumah yang berminat calon konsumen diminta menandatangani surat pemesanan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh perusahaan pengembang perumahan.

Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak dan ketentuan-ketentuan penanda tanganan atas dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal oleh pengembang, tercantum dalam surat pemesanan yang sering disebut perjanjian baku.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada

¹ <http://www.google.com/>, "*arti etika ekonomi dan bisnis*", artikel pokok-pokok etika kehidupan berbangsa, di ambil pada tanggal 23juni 2009

dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.² Perjanjian semacam itu cenderung secara substansi hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang berkedudukan lebih kuat sedangkan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karenanya posisinya yang lemah.³

Prakteknya pengembang property di bidang perumahan tidak segan-segan menetapkan klausula eksonerasi tidak hanya yang isinya mengurangi tanggung jawab akan tetapi sering kali membebaskan diri dari tanggung jawab atau pengalihan tanggung jawab yang tujuannya adalah mengarah kepada perolehan keuntungan sehingga terabaikan hak-hak konsumen.

Sehubungan dengan hal tersebut berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap penggunaan produk barang maupun jasa.

Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari penjelasan umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen bahwa dikemudian hari masih terbuka kemungkinan terbentuknya undang-undang baru yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen. Dengan demikian, Undang-undang

² Celina Tri. S.K, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 139.

³ Rahman hasanudin. "*Legal Drafting*". PT Citra Aditya Bakti, bandung, hlm 134.

Perlindungan Konsumen ini merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen, walaupun sudah diberlakukan Undang-undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian baku/standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sektor bisnis, namun dari kajian akademik oleh para pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontrolversial eksistensinya.⁴

Dalam praktek jual beli perumahan pada umumnya perjanjian standar yang oleh pengusaha *real estate* senantiasa di pandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang semangat di dambakan diantara kalangan mereka.

Model perjanjian baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen, walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, namun konsep dasar keseimbangan antara para pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

⁴ Shidarta, "*hukum perlindungan konsumen Indonesia*", PT Grasindo, Jakarta. Hal 119

Bermunculannya berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat-syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang lemah. Dalam pola hubungan yang demikian itu yang ekonominya lemah hanya mempunyai 2 pilihan yaitu menerima dengan segala macam persyaratan atau menolaknya sama sekali.

Peneliti mendapatkan kasus yang antara lain kasus pembelian perumahan yang merugikan konsumen yaitu :

kasus di perumahan De Karedenan Binong yang isi perjanjian baku tersebut tidak menguntungkan konsumen. Adapun garis besar dari perjanjian tersebut yaitu, apabila terjadi pembatalan, maka uang muka di potong 5% dari harga jual rumah dan di cairkan 3 bulan kemudian dan pembelian secara tunai(cash) dan apabila terjadi pembatalan maka di potong 40 % dari harga jual.⁵

Dari contoh kasus di atas, keberadaan model perjanjian baku jual beli perumahan yang di buat oleh pengembang sampai sekarang ini masih menjadi persoalan hukum khususnya hukum perdata dibidang perjanjian dan dipihak lain model perjanjian baku tersebut

⁵ <http://www.google.com/> "kasus perumahan(kasus perumahan di De Karedenan binong)", My. Blog. Winhal, 2007. di ambil pada tanggal 23 juni 2009.

berhadapan dengan hak-hak konsumen bahkan, disinyalir melanggar hak-hak konsumen sebagaimana di atur dalam Undang-undang perlindungan konsumen maka di pandang sangat penting serta sangat menarik perhatian untuk diadakan penelitian.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas muncul permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian jual beli perumahan dalam bentuk kontrak baku berklausula eksonerasi sah ditinjau dari hukum perjanjian ?
2. Apakah klausula eksonerasi yang terdapat dalam kontrak baku jual beli perumahan melanggar ketentuan klausula baku sebagaimana di atur dalam Undang-undang perlindungan konsumen ?

C. Tujuan Penelitian

Bertitik tolak dari rumusan permasalahan diatas adapun tujuan dari penelitian ini secara umum adalah untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang ada tersebut. Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

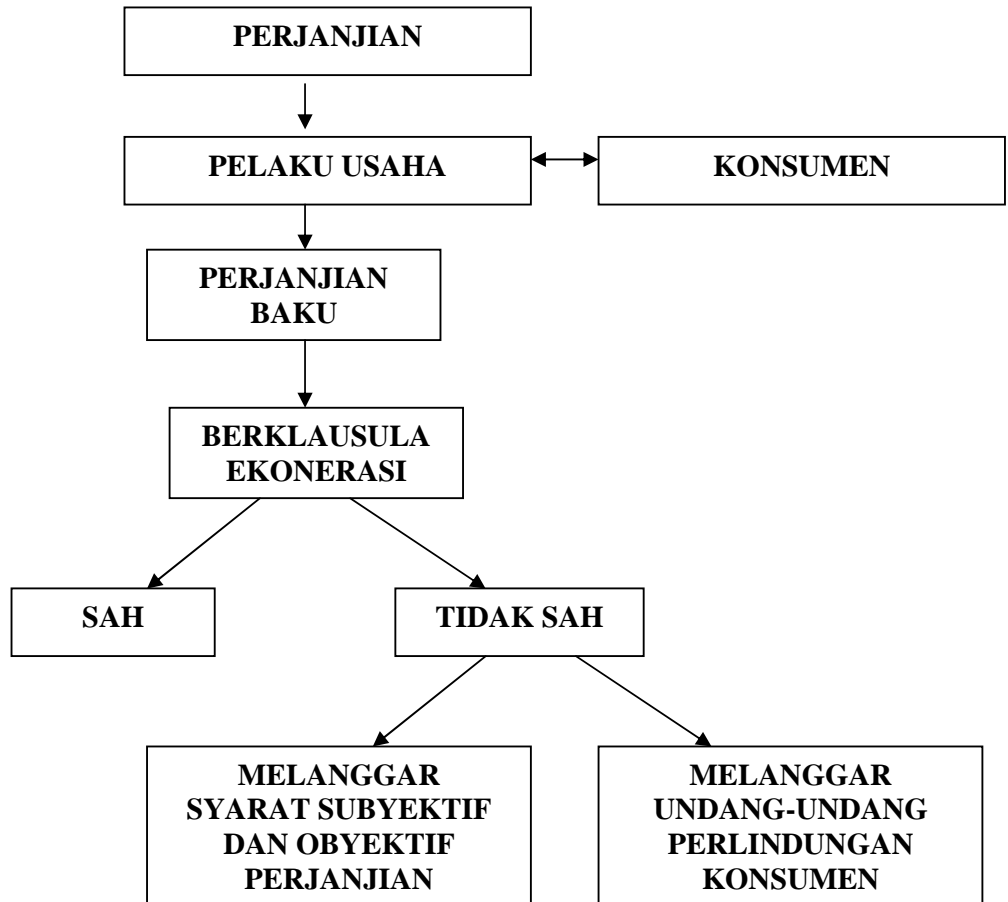
1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian baku jual beli perumahan berklausula eksonerasi yang dibuat oleh pebisnis *real estate* ditinjau dari hukum perjanjian.
2. Untuk mengetahui ada tidaknya pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen jika dikaitkan dengan klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian baku jual beli perumahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Akan berguna bagi pengembangan khasanah dan pendalaman ilmu pengetahuan hukum terutama sekali standar kontrak yang mengandung klausula eksonerasi sehingga pebisnis *real estate* tidak dapat melepaskan tanggung jawabnya begitu mudahnya terhadap pembeli khususnya selaku konsumen.
2. Akan berguna sebagai kontribusi pemikiran bagi pengambil kebijaksanaan untuk menghadapi persoalan yang muncul dalam perjanjian baku jual beli perumahan dan penegakan hukum dalam praktek jual beli perumahan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka konseptual



Dari kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penelitian tesis ini. Dalam pemesanan rumah, pengembang perumahan membuat perjanjian baku, yang di dalamnya mereka mencantumkan klausula eksonerasi yang mengalihkan dan bahkan menghapuskan

tanggung jawabnya. Model perjanjian baku yang berkluasula eksonerasi tersebut mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha yang berhadapan dengan konsumen selaku pembeli yang berkedudukan di posisi yang lemah. Dalam kerangka konsep ini penulis memberikan jawaban sementara bahwa perjanjian baku yang dibuat oleh pelaku usaha tersebut melanggar asas-asas hukum perjanjian dan melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Kerangka teoretik

- a. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.(vide Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- b. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya di bakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁶
- c. Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengatakan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga untuk telah dijanjikan.(vide Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- d. Klausula Eksonerasi (*Exemption Clause*)adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama

⁶ Celina Tri. S.K, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 139.

sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk(penjual).⁷

- e. Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.(vide Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).
- f. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.(vide Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).
- g. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.(vide Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen).

⁷Celina Tri .S.K," *op.cit*". hal 141.

F. Metode Penelitian.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁸

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang ditetapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

Penelitian pada dasarnya adalah satu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.⁹

⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, " *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*", (Raja Grafindo Persada, Jakarta , 1985,) hal 1.

⁹ Bambang Waluyo, " *penelitian hukum dalam praktek*", sinar grafika, Jakarta, 1991, hal 6.

Secara khusus menurut jenis, sifat, dan tujuannya suatu penelitian hukum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.¹⁰

Penelitian hukum normatif adalah penelitian doktriner, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.¹¹

1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum perjanjian,

¹⁰ *Ibid*, hal 13.

¹¹ *Ibid*, hal 14.

perlindungan konsumen, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat sebagai masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berintraktif dan berhubungan dengan aspek kehidupan bermasyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian.

Penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksud untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹²

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual beli perumahan yang dibuat oleh pengembang. Istilah analitis mengandung makna menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku jual beli perumahan.

¹² Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", UI Press, Jakarta, 1986, hal 10.

3. Populasi dan Teknik Sampling.

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluiruh kejadian unit yang akan diteliti, karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi.¹³

Populasi yang ditentukan dalam penelitian ini adalah :

- 1) 5 (lima) perusahaan yang bergerak dibidang pengembang perusahaan(*real estate*) ini didasrkan atas pertimbangan bahwa semua pengembang ini mencatumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan pembeli yaitu :

- a). PT. MULTI REKA REALTY
- b). PT. MULTI ADIPTAMA
- c). PT. BUMI CEMPAKA ASRI
- d). PT. NATA LOKA
- e). ADI JAYA PROPERTY

- 2) 113 (seratus tiga belas) orang penghuni atau pembeli perumahan tersebut didasarkan atas pertimbangan bahwa responden ini mengalami langsung segala sesuatu mulai dari transaksi hingga statusnya sebagai pembeli yang merasa dirugikan dengan adanya klausula eksonerasi

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, "*metode penelitian hukum dan jurimentri*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 44.

sampai pada tahap pembeli tersebut menjadi penghuni perumahan dengan status sebagai pemilik sah dari rumah dan tanahnya.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *Simpel Random Sampling*. *Simpel Random Sampling* yaitu dikatakan simpel (sederhana) karena pengambilan anggota sampel dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu.¹⁴

Adapun penelitian ini yang menjadi sampel adalah :

- 1) PT. MULTI REKA REALTY
- 2) PT. BUMI CEMPAKA ASRI
- 3) PT. NATA LOKA
- 4) 3 (tiga) orang penghuni dan pembeli perumahan yaitu :
 - a) I wayan dharma,
 - b) I gede agus prananta,
 - c) I ketut yamono weda,

4. Teknik Pengumpulan Data.

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder.

Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang dilakukan dalam

¹⁴ Sugiyono, "Metode Penelitian Administrasi", AlfaBeta, Bandung, 2009, hal 93.

melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan(*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*).

Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan(*observasi*), wawancara ataupun penyebaran kuesioner.¹⁵

Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh melalui jawaban yang diberikan responden yang terdiri dari 3 (tiga) pelaku usaha pengembang perumahan serta konsumen sebanyak 3 (tiga) orang dan dari nara sumber yang terdiri dari 1 (satu) orang notaris.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Teknik Analisis Data.

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Terhadap data primer yang didapat dari lapangan terlebih dahulu diteliti kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklasifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis serta konsisten untuk memudahkan

¹⁵ Bambang Sunggono, "*metode penelitian hukum*", Raja Grafinda Persada, Jakarta, 1996, hal 119

melakukan analisis. Data primer inipun terlebih dahulu di koreksi untuk menyelesaikan data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka maupun lapangan ini dilakukan pembahasan secara deskriptif analitis. Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam usulan penelitian ini. Analitis artinya gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan analisis dengan cermat sehingga dapat diketahui tentang tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagai mana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang usulan penelitian ini. Tahap selanjutnya adalah pengolahan data yaitu analisis dilakukan dengan metode kualitatif komparatif yaitu penguraian dengan membandingkan hasil penelitian pustaka (data sekunder) dengan hasil penelitian lapangan (data primer) sehingga dapat dibuktikan apakah perjanjian baku jual beli perumahan berklausula eksonerasi sah di tinjau dari hukum perjanjian ?, serta apakah perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pengembang secara sepihak adalah melanggar ketentuan-ketentuan

sebagaimana diatur Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen ? . Adapun hasil dari membandingkan tersebut akan menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini sehingga dapat dibuktikan tujuan dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.

Pengertian Perjanjian.

Pengertian perjanjian secara otentik yang dirumuskan oleh pembentuk Undang-undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Terhadap rumusan tersebut Prof. Subekti berpendapat bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekankan pada perjanjian sepihak saja dan disisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.¹⁶

Batasan dari pasal 1313 tentang perjanjian tersebut menurut para sarjana hukum perdata kurang lengkap dan terlalu luas sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan-kelemahan tersebut dapat diperinci :

¹⁶ Subekti , '*Hukum Perjanjian*', PT. intermasa, 2002,hal 1

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Disini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Jadi jelas nampak tanpa adanya konsensus atau kesepakatan antar kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

- b. Kata perbuatan mencakup juga konsensus/kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya consensus, juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Untuk pengertian perjanjian disini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, seperti pendapat Prof. Subekti diatas. Sedangkan yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah hubungan kreditur dan debitur.

d. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam rumusan pasal ini tidak disebutkan sehingga apa tujuan untuk mengadakan perjanjian pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaknya jelas maksudnya untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan tersebut maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah “suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam harta kekayaan”.

Prof. Subekti yang menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹⁷

B. Asas-asas Dalam Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian. Kelima asas itu disajikan berikut ini.

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

¹⁷ *Ibid*, hal 2.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁸

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak menurut Mariam Badruzaman adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman *renaissance* melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rosseau dan menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaknya.¹⁹

¹⁸ Salim H.S, "*Hukum Kontrak(teori&Teknik Penyusunan Kontrak)*", Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 9.

¹⁹ .*ibid*, hal 9

2. Asas konsensualisme.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal perkataan latin *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan, ini sudah semestinya. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua belah pihak sudah setuju atau sepakat mengenai sesuatu hal.

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.²⁰ Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.

3. Asas Iktikad Baik.

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan pihak kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

²⁰ Subekti, " *Hukum perjanjian*", inter masa, Jakarta, hal 15.

Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu *iktikad baik nisbi* dan *iktikad baik mutlak*. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma objektif.²¹

4. Asas Pacta Sun Servanda (asas kepastian hukum).

Asas *pacta sun servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sun servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan asas *pacta sun servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi :” Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.²²

5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum

²¹ Salim. H. S,” *hukum kontrak(teknik & teori penyusunan kontrak)*”,Snar Grafika, Jakarta, hal 11.

²² *Ibid*, hal 10.

Perdata.²³ Pada pasal 1315 KUH Perdata berbunyi : “ pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi : “ suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan Undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut dibawah ini :

1. Kesepakatan Kedua Belah Pihak.

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu

²³ *Ibid*, hal 12.

orang atau lebih dengan pihak lainnya.²⁴ Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak menurut Sudikno Mertokusumo yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

2. Kecakapan Bertindak.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.²⁵ Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan

²⁴ *Ibid*, hal 33.

²⁵ Catatan kuliah, "*hukum perikatan*", tanggal 13 maret 2009.

hukum adalah orang yang sudah dewasa. Orang yang tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:²⁶

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.²⁷ Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif, yang terdiri dari :

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu, dan
- c. tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

4. Sebab Yang halal.

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi

²⁶ Soesilo & Drs. Pramudji.R, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Wipress, 2007, hal 299.

²⁷ Subekti, "Hukum Perjanjian", Intermasa, cetakan XI, 1987, hal 19.

perjanjian. Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²⁸

D. Unsur Perjanjian.

Sehubungan dengan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian maka Aser membedakan beberapa bagian dari perjanjian menjadi bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebut dengan bagian esensialia, dan bagian yang tidak inti terdiri dari bagian naturalia dan aksidentalialia. Bagian esensialia adalah bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat ini yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti tujuan antara para pihak dan objek perjanjian.²⁹ Bagian naturalia adalah bagian ini merupakan sifat bawaan perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang di jual. Sedangkan bagian aksidentalialia adalah bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal

²⁸ Salim.H.S, "*Hukum Kontrak(teori&teknik penyusunan kontrak)*", Sinar Grafika, jakarta 2003, hal 34.

²⁹ M.D. Badruzaman, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hal 74.

secarategas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.³⁰

E. Perjanjian Baku

Perjanjian baku dalam prektek dikenal ada berbagai sebutan untuk jenis perjanjian/ kontrak semacam ini misalnya di Perancis digunakan *Contract d'adhesion*. Perjanjian baku diartikan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda *standard contract* atau *standard voorwaarden*. Kepustakaan Jerman mempergunakan istilah *Allgemeine Geschäfts Bedingun* atau *standart vertrag*. Hukum Inggris menyebutkan *Standard contract*, sedangkan Mariam Darus Badruzaman menterjemahkannya dengan istilah perjanjian baku.³¹

Latar belakang tumbuhnya perjanjian baku karena keadaan sosial ekonomi. Perusahaan besar dan perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingan mereka, ditentukan syarat-syarat secara sepihak. Pihak lawannya pada umumnya mempunyai kedudukan yang lemah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya, mereka hanya menerima apa yang disodorkan dan apabila debitur menyetujui salah satu syarat-syarat, maka debitur mungkin hanya bersikap menerima atau tidak menerimanya sama sekali

³⁰ *Ibid*, hal 75.

³¹ Salim .HS, "perkembangan hukum kontrak di luar KUH Perdata", raja grafindo persada, Jakarta, hal 145

kemungkinan untuk mengadakan perubahan itu sama sekali tidak ada. Dengan penggunaan perjanjian baku ini, maka pihak pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam pengeluaran biaya, tenaga atau waktu.

Pemerintah Indonesia secara resmi melalui Undang-undang No. 8 tahun 1999 menggunakan istilah klausula baku sebagaimana dapat ditemukan dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal tersebut menyatakan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Ada juga yang menyebutkan bahwa kontrak standar itu dikatakan perjanjian atau persetujuan yang dibuat oleh para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis.³²

Perjanjian baku(standar) itu sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian

³² Ahmad Miru&Sutarman Yodo,"*Hukum Perlindungan konsumen*", PT raja grafindo persada, Jakarta, 2008,hal 108

baku(standar) adalah perjanjian yang diterapkan secara sepihak oleh produsen/pelaku usaha/penjual yang mengandung ketentuan yang berlaku umum(massal) sehingga pihak konsumen hanya mempunyai 2 pilihan saja yaitu menyetujui atau menolaknya.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan ciri-ciri secara umum *standard contract* sebagai berikut³³ :

1. isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;
2. masyarakat(debitur/konsumen) sama sekali tidak bersamasam menentukan perjanjian;
3. terdorong oleh kebutuhannya debitur/konsumen terpaksa menerima perjanjian itu;
4. bentuk tertentu (tertulis)
5. dipersiapkan secara massal dan kolektif.

Sutan Remy Sjahdeini juga memberikan pengertian tentang perjanjian baku. Perjanjian baku adalah “ perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul yang dibakukkan oleh pemakainya dan pihak lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya. Oleh karena itu suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, bila dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas

³³ Salim, *op.cit*, hal 146.

klausul-klausul itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itu pun adalah juga perjanjian baku³⁴

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hakikat perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah distandardisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur/ konsumen menerima isinya perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena debitur/ konsumen tidak menandatangani perjanjian tersebut.

Dari uraian di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur perjanjian baku, yaitu :

- a. diatur oleh kreditor atau ekonomi kuat;
- b. dalam bentuk sebuah formulir;
- c. adanya klausul-klausul eksonerasi/ pengecualian.³⁵

F. Pengertian Jual Beli.

1. Jual beli

Jual beli (menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Salim.H.S, *op.cit*, 2006, hal 47.

harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁶

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan di namakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum.³⁷

2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “*Konsensualisme*” yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.³⁸

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi : “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Dengan kesepakatan dimaksudkan

³⁶ Subekti, “*Aneka perjanjian* (cetakan X)”, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995, hal 1.

³⁷ *Ibid*, hal 2.

³⁸ *Ibid*.

bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain, dan tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan., misalnya “setuju”, “accoord”, “oke” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.³⁹

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPerdara. menganut asas konsensualisme, yang artinya ialah, hukum perjanjian dari KUHPerdara. itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya)sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas.⁴⁰

G. Perlindungan Konsumen dan Klausula Eksonerasi.

Dalam Undang-undang No.8 Tahun 1999 ditetapkan beberapa asas yang mengayomi serta memberi perlindungan baik kepada pelaku usaha maupun konsumen.

1. Asas-asas Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

³⁹ *Ibid*, hal 3.

⁴⁰ *Ibid*.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :⁴¹

a. Asas manfaat maksudnya adalah untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Menyimak asas diatas dapat dimaknai bahwa pembentuk Undang-undang tentang perlindungan konsumen ternyata sependapat dengan teori Jeremy Bentham melalui penganalogian yang mengajarkan bahwa memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan adalah memberikan juga kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak, sebagaimana tujuan hukum yang dikemukakannya.

b. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya setiap orang apa yang menjadi bagian atau haknya termasuk juga didalamnya adalah apa yang menjadi bagian ataupun haknya pemebeli rumah yang akan menjadi konsumen akhir.

⁴¹ Ahmadi Miru&Sutarman Yodo, "*hukum perlindungan konsumen*", PT. raja grafindo persada, Jakarta, 2008, hal 25.

Asas keadilan yang dianut oleh pembentuk Undang-undang tentang perlindungan konsumen ini adalah justifikasi dari apa yang diperkenalkan oleh Arisoteles melalui teori etis yang maknanya bahwa keadilan jangan di pandang sebagai penyamarataan melainkan bukan penyamarataan yang kemudian dalam teorinya dijabarkan lebih lanjut mengenai keadilan distributif dan keadilan komulatif.⁴²

c. Asas Keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Pengembang yang sudah mempunyai kemampuan ekonomi jauh lebih besar serta mempunyai posisi tawar yang dominant sudah seharusnya memperhatikan posisi tawar yang lemah dari pembeli. Pelaku usaha tidak hanya memperhatikan dari segi keuntungan belaka namun juga memperhatikan kemampuan dari pembeli pada umumnya dan konsumen perumahan pada khususnya.

Asas keseimbangan tersebut menurut Prof. Sri Redjeki Hartono dapat diproyeksikan lebih ke bawah lagi sehingga dapat dikemukakan asas yang lebih rinci yaitu :⁴³

1) asas perlindungan konsumen yaitu asas untuk melindungi konsumen terhadap mutu produk barang/jasa dari

⁴² *Ibid*, hal 26.

⁴³ Husni Syawali&Neni imaniyati, "*Hukum Perlindungan Konsumen*",Mandar Maju, bandung, 2000, hal 33.

produsen yang tidak bertanggung jawab misalnya membahayakan kesehatan, mutu dibawah standar, penipuan atau pemaksaan kehendak karena secara ekonomis produsen lebih kuat.

- 2) asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu hak asasi yang perlu ditegakkan agar tidak terjadi pemaksaan dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain terutama sekali produsen tertentu kepada konsumen.
- 3) asas perlindungan terhadap kepentingan publik/umum yaitu masyarakat umum yang awam dalam hukum perlu dilindungi terhadap itikad baik buruk pelaku usaha umumnya atau produsen khususnya, sehingga perlu adanya syarat-syarat baku yang harus dipenuhi oleh perusahaan yang akan menawarkan produknya kepada masyarakat.

Melalui asas keseimbangan ini Undang-undang perlindungan konsumen berupaya memberikan keseimbangan kedudukan dari ketiga unsur yang ada yaitu antara konsumen, produsen dan pemerintah yang tujuannya adalah mewujudkan tujuan bersama yaitu kesejahteraan umum/ rakyat. Perjuangan lembaga konsumen dalam mewujudkan motto 3 (tiga) M yaitu melindungi konsumen, menjaga martabat produsen dan membantu

pemerintah kini mendapat porsi sebagai sebuah asas dalam Undang-undang perlindungan konsumen.⁴⁴

d. asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberi jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

Asas ini adalah ditarik dari aturan tanggung jawab produsen terhadap produksinya, karenanya konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan terhadap pemasaran barang dan jasa yang membahayakan bagi kesehatan dan keamanan tubuh manusia.

Selanjutnya jika ditinjau dari tanggung jawab produk (*product liability*) dulu orang berkata biarkanlah pembeli yang harus waspada (*caveat emptor*). Kini sudah menjadi kebalikannya biarkanlah penjual yang harus waspada (*caveat vendor*), merupakan tanggung jawab pelaku usaha atas produknya yang membahayakan keselamatan keamanan dan keselamatan konsumen.⁴⁵

e. asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen

⁴⁴ Internet,google, "yayasan lembaga konsumen Indonesia".

⁴⁵ Celina tri .S.K, "hukum perlindungan konsumen,sinar grafika",Jakarta, 2008, hal 18.

serta menjamin kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan teori utilitas dikatakan bahwa dalam ketertibanlah setiap orang akan mendapatkan kesempatan untuk mewujudkan kebahagiaan karena apabila kepastian hukum untuk terabaikan maka ketertiban niscaya akan terganggu.⁴⁶

2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha.

Penelusuran yang dilakukan terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata maupun KUH Dagang tidak ada ditemukan istilah konsumen. Dalam KUH Perdata yang ditemukan hanyalah istilah pembeli (vide Pasal 1457 KUH Perdata), penyewa (vide Pasal 1548 KUH Perdata), penjamin (vide Pasal 1754 KUH Perdata), penitip (vide Pasal 1694 KUH Perdata). Demikian pula halnya dalam KUH Dagang hanya ditemukan istilah tertanggung (vide Pasal 246 KUHD), penumpang (vide Pasal 341 KUHD). Ditinjau secara harfiah konsumen dapat diartikan sebagai seseorang yang membeli barang atau yang menggunakan jasa atau setiap orang yang menggunakan produk baik yang meliputi barang maupun jasa. Bertitik tolak dari definisi diatas maka disatu sisi substansinya sangat sempit karena konsumen diartikan bagi seseorang yang mendapatkan barang dari membeli saja dan juga

⁴⁶ *Ibid*, hal 20.

di sisi lain definisi di atas memberikan pengertian dalam arti yang lebih luas.

Menurut Nasution A.Z (dalam buku Celina tri, 2008:24) konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk keperluan komersial. Dari definisi ini konsumen dapat diartikan lebih karena seseorang yang mendapatkan barang itu tidak hanya dari proses pembelian saja serta disisi lain konsumen pengertiannya dibatasi yaitu konsumen dalam arti konsumen akhir dan bukan konsumen antara yang dapat mengkomersilkan lagi barang tersebut.⁴⁷

Undang-undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pasal 1 angka 2 dinyatakan konsumen ialah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam penjelasan pasal demi pasal dari Undang-undang perlindungan Konsumen dikatakan bahwa di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan antara. Yang dimaksudkan dengan konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk sedangkan dimaksud dengan konsumen antara adalah konsumen

⁴⁷ *Ibid*, hal 24.

yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya.⁴⁸

Dengan demikian bilamana ditinjau dari segi tujuan konsumen menggunakan produk maka konsumen dibedakan menjadi dua :

- a. konsumen akhir yaitu konsumen yang menggunakan produk untuk keperluan pribadi, keluarga, dan tidak untuk diperdagangkan.
- b. Konsumen antara yaitu konsumen yang menggunakan produk untuk diperdagangkan kembali.⁴⁹

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen hanya memberikan perlindungan bagi konsumen akhir. Dari penjelasan pasal demi pasal tersebut ternyata pembentuk Undang-undang hanya meninjau dari tujuan konsumen dalam menggunakan produk sedangkan kata/kalimat “mahluk lain” tidak dapat ditemukan penjelasannya.

Memperhatikan kehidupan sehari-hari kata konsumen adalah merupakan istilah yang langsung maupun tidak langsung melekat pada setiap anggota masyarakat sehingga pada waktu yang tertentu setiap anggota masyarakat adalah merupakan

⁴⁸ Ahmadi Miru&Sutarman Yodo, "*hukum perlindungan konsumen*", raja grafindo persada, 2008, hal 37.

⁴⁹ Nazution.A.Z, "*hukum perlindungan konsumen*", diadit media, cet II, yogyakarta, 2001, hal 17.

konsumen untuk suatu produk dan dalam waktu yang lain untuk berbagi produk serta bahkan dalam waktu yang relatif panjang ada orang menjadi konsumen secara terus-menerus sepanjang hidupnya. Tidak luput dari pandangan kehidupan sehari-hari sering kali fenomena yang terjadi bahwa hubungan antara konsumen dan produsen dalam kedudukannya yang tidak seimbang dimana konsumen pada posisi yang lemah sementara pebisnis pada umumnya termasuk pebisnis property sebagai produsen di bidang perumahan pada posisi yang lebih kuat.

Undang-undang No.8 Tahun 1999 tidak menggunakan istilah produsen dalam penyelenggaraan kegiatan usaha melainkan menggunakan istilah yang lebih luas yaitu pelaku usaha. Pasal 1 ayat 3 Undang-undang perlindungan konsumen bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Penjelasan pasal-demi pasal menyebutkan bahwa pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, korporasi, importir, pedagang, distributor dan lainnya.⁵⁰

⁵⁰ Ahmad Miru&Sutarman Yodo, *op.cit*,hal 8.

Dari rumusan yang diberikan oleh Undang-undang perlindungan konsumen, pembentuk Undang-undang memasukkan beberapa unsur untuk memenuhi kriteria pelaku usaha yaitu : adanya subyek, bentuk badan hukum, tempat kedudukan badan hukum, bentuk kerja sama, kegiatan yang dilakukan. Pebisnis property yang menjadi subyek penelitian ini semuanya berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas dibidang pemukiman dan perumahan. Dengan menggunakan kalimat “kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi” dapat dimaknai bahwa kegiatan itu tidak terbatas pada pihak-pihak yang memproduksi sesuatu produk saja melainkan juga termasuk semua pihak yang memasarkan produk itu sampai di tangannya konsumen. Produsen termasuk pebisnis property di bidang perumahan dapat disebut sebagai pelaku usaha *real estate* yang sekaligus melakukan kedua kegiatan itu yaitu memproduksi dan memasarkan perumahan kepada konsumen.

Real estate sebagai pelaku usaha adalah perusahaan pembangunan perumahan yang didefinisikan sebagai perusahaan perumahan yang menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu areal tanah yang merupakan suatu pemukiman dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dalam fasilitas sosial lainnya yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. *Real estate* mencakup pengertian yang ganda dari satu sisi sebagai

produsen/pelaku usaha yang memproduksi rumah dan juga usaha perdagangan yang memasarkan perumahan.⁵¹

Menurut Pasal 23 ayat (1) huruf a Keppres No. 16 tahun 1964 termasuk di dalam pengertian produksi adalah :

a. barang yang terdiri dari :

1).barang jadi, barang setengah jadi, peralatan, suku cadang, komponen utama dan komponen pembantu.

2).bahan baku, bahan pelengkap, dan bahan pembantu.

b. jasa yang terdiri dari : jasa konstruksi, jasa konsultasi, jasa rekayasa, jasa penelitian, jasa angkutan, jasa asuransi.⁵²

Keberadaan konsumen bagi produsen merupakan sesuatu hal yang mutlak sifatnya. Hubungan antara produsen dengan konsumen tidak mungkin dipisahkan karena tanpa adanya konsumen produsen tidak akan mempunyai arti.

Demikian pula sebaliknya keberadaan produsen bagi konsumen karena konsumen membutuhkan sesuatu yang dihasilkan oleh produsen. Dalam konteks hukum transaksi antara konsumen dan produsen mempunyai hubungan hukum yang bertimbal balik dalam kaitannya untuk mewujudkan hak dan kewajiban para pihak. Adanya kewajiban di sisi konsumen ada pula hak di sisinya produsen sebaliknya adanya hak produsen merupakan kewajiban di sisi konsumen. Dalam hubungan yang

⁵¹ Hamzah, Suandra I Wayan & B.A. Manalu, "*Dasar-dasar Hukum Perumahan*", rineka cipta, Jakarta, 1990, hal 19.

⁵² Celina tri S.K, "*hukum perlindungan konsumen*", sinar grafika, Jakarta, 2008 hal 40.

demikian itu sudah seharusnya kedua belah pihak ada pada posisi yang berimbang tidak merugikan , karena saling mempunyai ketergantungan. Oleh karena itulah sangat diperlukan peraturan tentang hak dan kewajiban konsumen disatu sisi dengan hakl dan kewajiban produsen/ pelaku usaha di sisi lainnya.

3. Hak & Kewajiban Konsumen serta Pelaku usaha.

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 secara sangat rinci menentukan hak dan kewajiban baik konsumen maupun produsen.

Pasal 4 menentukan bahwa hak konsumen meliputi :

- a. Hak dan kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/ atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jujur dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selanjutnya masing-masing hak tersebut diatas dapat diuraikan sebagai berikut :⁵³

- a. Hak atas keamanan dan keselamatan;

hak atas keamanan dan keselamatan ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian (fisik maupun psikis) apabila mengonsumsi suatu produk.

- b. Hak untuk memilih

hak untuk memilih untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar. Berdasarkan

⁵³ Ahmadi Miru&Sutarman Yodo," *hukum perlindungan konsumen*", raja grafindo persada, Jakarta, 2008, hal 41

hak untuk memilih ini konsumen berhak untuk memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk, demikian keputusan ini untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas jenis produk yang dipilihnya.⁵⁴

c. Hak untuk memperoleh informasi

Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen ini dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat intruksi atau cacat karena informasi tidak memadai. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksud agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang diinginkan/sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk.

Informasi yang merupakan hak konsumen tersebut diantaranya adalah mengenai manfaat kegunaan produk, efek samping atas penggunaan produk, tanggal kadaluwarsa, serta identitas produsen dari produk tersebut. Informasi tersebut dapat disampaikan baik secara lisan, maupun secara tertulis, baik yang dilakukan dengan mencatumkan pada label yang melekat pada kemasan produk, maupun melalui iklan-iklan yang

⁵⁴ *Ibid*, hal 42.

disampaikan produsen, baik melalui media cetak maupun elektronik.

Informasi ini dapat memberikan dampak yang signifikan untuk meningkatkan efisiensi dari konsumen dalam memilih produk serta meningkatkan kesetiannya terhadap produk tertentu, sehingga akan memberikan keuntungan bagi perusahaan yang memenuhi kebutuhannya. Dengan demikian pemenuhan hak ini akan menguntungkan baik konsumen maupun produsen.

d. Hak untuk didengar.

Hak untuk didengar ini merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh dari tentang produk tersebut kurang memadai, ataukah berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk, atau yang berupa pertanyaan atau pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen. Hak ini dapat disampaikan baik secara perorangan, maupun secara kolektif, baik yang disampaikan secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya YLKI.

e. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut.

Hak ini tentu saja dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum.

Sembilan hak konsumen, yang merupakan himpunan dari berbagai pendapat tersebut diatas hampir semuanya sama dengan hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal 4 Undang-undang perlindungan konsumen, sebagaimana dikutip sebelumnya.

f. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen.

Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar tidak terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen dapat menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.⁵⁵

g. hak untuk diperlakukan /dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Hak ini dimaksudkan untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat permainan harga secara tidak wajar. Karena dalam keadaan tertentu konsumen dapat saja membayar harga suatu barang yang jauh lebih tinggi daripada kegunaan

⁵⁵ *Ibid*, hal 44.

dan kualitas dan kuantitas barang dan jasa yang diperolehnya. Penegakkan hak konsumen ini didukung pula oleh ketentuan dalam pasal 5 ayat (1) dan pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Ketentuan didalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, menentukan bahwa: “ pelaku usaha dilarang membuat perjanjian dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menetapkan harga atas suatu barang dan/atau jasa yang harus dibayar oleh konsumen atau pelanggan pada pasar yang bersangkutan yang sama”. Sedangkan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat menentukan bahwa : “ pelaku usaha dilarang membuat perjanjian yang mengakibatkan pembeli yang satu harus membayar dengan harga yang berbeda dari harga yang harus dibayar pembeli lain untuk barang dan/atau jasa yang sama”.

h. Hak untuk memperoleh ganti kerugian.

Hak atas ganti kerugian ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang) akibat adanya penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan penggunaan produk yang telah merugikan konsumen,

baik berupa kerugian materi, maupun kerugian yang menyangkut diri(sakit, cacat, bahkan kematian) konsumen. Untuk merealisasikan hak ini tentu saja harus saja melalui prosedur tertentu, baik yang diselesaikan secara damai (diluar pengadilan) maupun diselesaikan melalui pengadilan.

i.hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan-undangan lainnya.

Dalam hal hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya salah satu nya yaitu tentang hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat. Hak atas lingkungan yang bersih dan sehat ini sangat penting bagi setiap konsumen dan lingkungan. Hak untuk memperoleh informasi tentang lingkungan ini diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 23 Tahun 1997.⁵⁶

Apabila konsumen benar-benar akan dilindungi, maka hak-hak konsumen yang disebutkan diatas harus dipenuhi, baik oleh pemerintah maupun oleh produsen, karena pemenuhan hak-hak konsumen tersebut akan melindungi kerugian dari berbagai aspek.⁵⁷

Selanjutnya Pasal 5 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 mengatur tentang kewajiban konsumen yaitu :

⁵⁶ Ibid, hal 45

⁵⁷ Ibid, hal 47.

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Dalam pasal 6 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 menentukan hak pelaku usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perUndang-undangan lainnya.

Selanjutnya pelaku usaha dalam Pasal 7 Undang-undang
NO. 8 Tahun 1999 diwajibkan :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau jasa diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta menjamin dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi atas barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

4. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi.

Undang-undang perlindungan konsumen implementasinya masih belum dapat dilihat secara signifikan. Berbagai ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang tersebut dengan mudah diabaikan.

Salah satu contoh yang sampai saat ini masih terlihat jelas banyak terjadi pelanggaran adalah pada penetapan klausula baku berklausula eksonerasi, yaitu syarat-syarat untuk mengecualikan tanggung jawab.

Pembentuk undang-undang sendiri tidak memberikan definisi klausula eksonerasi dalam Undang-undang perlindungan konsumen oleh karena itu untuk selanjutnya dipandang perlu menelusuri berbagai pandangan dari penulis.

Untuk membedakan kedua istilah baku dan eksonerasi , perjanjian yang mengandung syarat-syarat baku adalah meniadakan pembicaraan terlebih dahulu dari isi suatu perjanjian, sedangkan dalam perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi adalah menghilangkan tanggung jawab seseorang atas suatu akibat dari persetujuan.⁵⁸

Sebagaimana diuraikan diatas perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi disebut pula perjanjian dengan syarat-syarat untuk pembatasan berupa penghapusan ataupun pengalihan

⁵⁸ Nazution, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Diadit Media, Jakarta, 2001, hal 94.

tanggung jawab. Melalui syarat-syarat semacam ini oleh salah satu dari pihak dibatasi atau dibedakan dari sesuatu tanggung jawab berdasarkan hukum. Beban tanggung jawab yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dihapus oleh penyusun perjanjian melalui syarat-syarat eksonerasi tersebut.⁵⁹

Menurut Mariam Darus Badruzaman terdapat jenis klausula baku eksonerasi yaitu :⁶⁰

- a. Pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi,
- b. Pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri.
- c. Penciptaan kewajiban-kewajiban yang kemudian dibebankan kepada salah satu pihak misalnya penciptaan kewajiban ganti rugi kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.

Oleh karena itu syarat-syarat eksonerasi dapat berupa penghapusan/pengurangan terhadap akibat hukum, atau pembatasan/ penghapusan kewajiban sendiri dan menciptakan kewajiban tetapi membebaskan pihak lain.

⁵⁹ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 115

⁶⁰ Ibid, hal 116

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas maupun tersurat tidak ada mencantumkan istilah syarat eksonerasi tersebut.⁶¹

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 di dalamnya hanya mengatur tentang klausula baku sebagai aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dlm suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen.

Selanjutnya Bab V Ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18 menentukan sebagai berikut :

Pasal 18 ayat (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

⁶¹ Celina Tri S.K, "*hukum perlindungan konsumen*, sinar grafika", Jakarta, 2008, hal 140.

- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau menguati harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa itu.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang perlindungan Konsumen menentukan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Menurut Henri .P. Panggabean, klausula eksonerasi adalah perjanjian-perjanjian yang disertai syarat-syarat mengenai kewenangan salah satu pihak dalam hal ini produsen tentang pengalihan kewajiban atau tanggung jawabnya terhadap produk yang akibatnya dapat merugikan konsumen.⁶²

Dari batasan yang diberikan tersebut dapat disimpulkan bahwa klausula eksonerasi itu adalah isinya mengalihkan tanggung jawab, jadi klausula eksonerasi tidak sama dengan perjanjian standar.

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa klausula eksonerasi yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri dari pemenuhan kewajibannya untuk membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji ataupun perbuatan melawan hukum.⁶³

Dengan memaknai pandangan dari para pakar diatas maka klausula eksonerasi adalah pada dasarnya klausula semacam ini tujuannya adalah untuk membebaskan diri dari tanggung jawab melalui pengalihan tanggung jawab atau mengurangi tanggung jawab dari pihak pelaku usaha terhadap konsumen.

⁶² Ahmadi miru&sutarman yodo,*op.cit*, raja grafindo persada, Jakarta, 2008, hal 117.

⁶³ *Ibid*, hal 118

Ti adanya pengertian dan pengaturan klausula eksonerasi secara otentik dalam Undang-Undang perlindungan konsumen apakah berarti klausula eksonerasi sama dengan klausula baku?

Shidarta yang memperhatikan dengan cermat serta memaknai secara seksama Pasal 18 ayat (1) huruf a khususnya yang berisi tentang pengalihan tanggung jawab dihadapkan pada pasal 18 ayat (2) dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berisi tentang larangan pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang sulit dimengerti, letaknya sulit dilihat, tidak dapat dibaca secara jelas ataupun pengungkapannya sulit dimengerti. Dikatakannya lebih lanjut makna yang dikandung dalam kedua ketentuan diatas tersebut mempunyai perbedaan arti yang sangat mendasar. Oleh karena itulah kami berpendapat bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g, h, merupakan syarat-syarat eksonerasi yang digunakan oleh pelaku usaha sebagai dalil untuk membebaskan diri dari tanggung jawabnya melalui syarat-syarat pengalihan tanggung jawab ataupun mengurangi tanggung jawabnya terhadap konsumen.⁶⁴

Pencantuman syarat eksonerasi oleh pelaku usaha (vide Pasal 18 ayat (1) huruf a sampai h) yang merugikan konsumen menurut Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum artinya syarat-syarat

⁶⁴ Shidarta, " *hukum perlindungan konsumen Indonesia*", PT. Grasindo, Jakarta, 2000, hal 123.

tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada. Ditinjau dari sanksinya bagi pelaku usaha yang mencantumkan klausula baku eksonerasi sebagaimana dicantumkan pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 dapat dikenakan :

- a. Sanksi Perdata : perjanjian standar yang dibuatnya jika digugat di pengadilan oleh konsumen maka hakim membuat putusan *declaratur* bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum (vide Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen), pelaku usaha yang pada saat ini telah mencantumkan klausula baku dalam dokumen atau perjanjiannya wajib merevisi perjanjian standar tersebut agar sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan konsumen.
- b. Sanksi Pidana : Dipidana dengan pidana penjara paling lam 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,-(vide pasal 62 ayat(1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dengan lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen potensi Ketidakadilan yang dialami konsumen dapat diminimalisir sebagaimana diatur dalam Undang-Undang perlindungan konsumen bahwa jenis klausula baku apalagi mengandung syarat-syarat eksonerasi dilarang dipergunakan oleh pelaku usaha sebenarnya sudah sangat berpihak kepada konsumen.

Konsekuensinya adalah berbagai klausula baku yang ilegal itu tidak berlaku lagi maka akan banyak hal yang dapat meringankan konsumen, ketika konsumen mendapatkan produk yang tidak diinginkan dan dibutuhkan atau memperoleh perlakuan yang tidak adil dari pelaku usaha. Berbagai implikasi dengan diberlakukannya peraturan tentang klausula baku dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen seperti misalnya karena pelaku usaha tidak dapat mengalihkan tanggung jawabnya, atau tidak dapat menolak pengembalian barang oleh konsumen maka konsumen terhindar dari potensi kerugian. Implikasinya adalah konsumen dapat menukarkan barang tersebut dengan barang lain atau mengembalikan barang tersebut dengan menerima uang.⁶⁵

⁶⁵ Celina Tri. S.K, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 147.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Dalam bab ini akan dikemukakan hasil-hasil penelitian baik yang diperoleh dari data sekunder melalui kepustakaan maupun dari data primer melalui responden yang ditetapkan sebagai subyek-subyek penelitian yaitu pembeli/penghuni perumahan, pengembang, dan nara sumber yaitu notaris. Dari hasil penelitian berupa data tersebut akan dapat diketahui mengenai tidak sahnya perjanjian baku pengikatan jual beli perumahan ditinjau dari perspektif hukum perjanjian serta syarat eksonerasi yang terdapat didalamnya tersebut melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 18 Undang-Undang No.18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sebagaimana halnya telah diuraikan dalam Tinjauan Pustaka Bab II adapun syarat umum setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak didasarkan pada terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif. Di samping syarat umum ada kalanya sesuatu perjanjian harus memenuhi syarat khusus yaitu mengenai bentuknya yang sudah ditentukan oleh para pihak atau ditentukan oleh kalangan pemberi jasa pelayanan hukum atau sudah ditetapkan oleh pemerintah. Pelaku usaha dalam dunia bisnis dalam mewujudkan efisiensi kerja sering kali membuat perjanjian yang sudah tertulis dalam bentuk formulir yang sudah disiapkan jauh sebelum

terjadinya transaksi. Tidak sulit dalam praktek ditemukan berbagai pembakuan dalam setiap dokumen ataupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak terutama yang lebih dominan dari pihak yang lainnya. Perjanjian atau dokumen yang sudah baku tersebut tidak mungkin diadakan tawar menawar oleh pihak yang posisi ekonomi lemah sehingga baginya ada 2 pilihan yaitu menerima atau menolak. Melalui penandatanganan sebuah perjanjian sudah terbukti secara fakta bahwa pihak yang posisi tawarnya lemah pun dianggap oleh pelaku usaha menyepakati segala isi perjanjian dimaksudkan. Menerima berarti bersedia untuk memenuhi segala syarat-syarat yang cenderung hanya memberikan keuntungan bagi pelaku usaha dan kerugian bagi yang posisi tawarnya lemah. Melihat hubungan konsumen yang lemah di satu pihak dengan pelaku usaha yang kuat di pihak lain, maka Undang-Undang perlindungan konsumen membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan klausula baku dalam setiap dokumen ataupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Walaupun Undang-undang memberi kesempatan kepada pelaku usaha untuk menyesuaikan klausula baku tersebut ternyata dari hasil penelitian ini pelaku usaha belum melakukan penyesuaian sebagaimana diwajibkan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap klausula baku yang dibuat oleh responden yaitu 3 (tiga) buah pengembang yang bergerak di bidang real estate serta hasil wawancara terhadap 3 (tiga)

orang pembeli dan penghuni perumahan, serta nara sumber yaitu seorang notaris yang berwilayah kerja di kota Denpasar.

B. Pembahasan

1. Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Bentuk Kontrak baku Berklausula Eksonerasi Ditinjau Dari hukum perjanjian.

a. Cara Pembayaran dan sanksinya.

Klausula eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk (penjual).⁶⁶

Tabel 1
Isi Perjanjian yang di buat oleh pelaku usaha (developer)

No.	Pengembang perumahan	Isi perjanjiannya
1.	PT. Multi Reka Realty	Pasal 3 ayat (3)nya tentang sanksi-sanksi pembayaran merumuskan, “ jika pihak kedua lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan ayat 2 pasal ini, pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap bulan keterlambatan”.
2.	PT. Bumi Cempaka Asri	Pasal 3 ayat (4)nya, “setelah mendapat peringatan dari Pihak Pertama sebanyak 3 (tiga) kali, pihak kedua lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan yang terhutang selama 2 (dua) bulan berturut-turut, tanpa ada konfirmasi lebih lanjut maka pihak pertama berhak untuk menjual kembali tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak kedua dan uang yang dibayarkan oleh pihak kedua dinyatakan hangus”.

Sumber : data yang diolah dari perjanjian baku jual beli perumahan, desember 2009.

⁶⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 140.

Data di lapangan menunjukkan bahwa konsumen menandatangani perjanjian jual beli perumahan yang sudah dibakukan terhadap cara pembayaran dan sanksinya tersebut oleh karena terdesak akan kebutuhan kredit untuk melakukan pembayaran terhadap perumahan yang sudah dibelinya tersebut.

Tabel 2
Kesimpulan dari pembeli tentang cara pembayaran dan sanksi-sanksinya

No	Pembeli Perumahan	Keterangan
1.	I Wayan Dharma	Menyatakan menandatangani perjanjian tersebut oleh karena terdesak akan kebutuhan kredit untuk melakukan pembayaran terhadap perumahan yang sudah dibelinya.
2.	I Gede Agus Prananta	Menyatakan untuk pembayaran rumah tidak sepenuhnya tergantung kepada kredit yang akan difasilitasi oleh BTN (Bank Tabungan Negara).
3.	I Ketut Yamono Weda	Tidak menggunakan fasilitas kredit karena konsumen yang bersangkutan melakukan pembayaran secara lunas terhadap harga tanah dan rumah yang dibelinya.

Sumber : data primer yang diolah , pada tanggal 9 desember 2009.

Dengan demikian ada kecenderungan konsumen yang menandatangani kontrak tersebut dalam keadaan terpaksa menerima segala isi syarat-syarat dalam perjanjian baku yang ditetapkan secara sepihak oleh pengembang, inipun dapat dijadikan bukti bahwa adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi yaitu ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar atau perundingan antara pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah. Kondisi ini membuat ada salah satu pihak berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan

kehendaknya, dan juga penyalahgunaan keadaan dimasukkan sebagai keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kebiasaan yang baik (*goede zeden*).⁶⁷ Hal ini bertentangan dengan syarat subyektif dan syarat obyektif yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

b. Pembatalan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.

Tabel 3
Isi perjanjian baku jual beli perumahan yang dibuat oleh developer.

No.	Pengembang Perumahan	Isi perjanjian
1.	PT. Multi Reka Realty	Pasal 3 ayat (4) : “ jika Pihak Kedua lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan berikut denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka pihak pertama berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak.
2.	PT. Bumi Cempaka Asri	Pasal 3 ayat (5) huruf c : “ jadwal / tempat wawancara dan akad kredit akan diberitahukan melalui surat / telepon oleh pihak pertama kepada pihak kedua dan apabila sampai dengan 3(tiga) kali pemanggilan yang telah dilakukan ternyata pihak kedua tidak memenuhinya tanpa alasan yang jelas, maka pihak pertama dapat menjual kembali tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak kedua dan uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua hangus.

Sumber : Data diambil dari isi perjanjian yang dibuat oleh pengembang perumahan, 3 desember 2009

⁶⁷ *Ibid*, hal 110.

Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa:

Tabel 4
Kesimpulan dari pembeli perumahan tentang pembatalan sepihak dalam perjanjian jual beli perumahan.

No.	Pembeli Perumahan	Keterangan
1.	I Gede Agus Prananta	Menyatakan keberatannya dengan syarat pembatalan secara sepihak.
2.	I ketut Yamono Weda	Menyatakan bahwa pengembang terlalu seenaknya membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak dan menjual rumah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan saya (pihak pertama).

Sumber : data primer yang di olah , pada tanggal 9 desember 2009.

Menurut pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara ditegaskan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Pengembang yang membuat perjanjian pengikatan jual beli perumahan juga harus menaati ketentuan tersebut. Dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi maka kewajiban dari satu pihak akan berhadapan pula dengan kewajiban pemenuhan prestasi dari pihak lainnya. Dengan demikian perjanjian antara pengembang dengan pembeli adalah termasuk kedalam perjanjian timbal balik karena masing-masing dari para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik bila pihak yang satu tidak melakukan kewajibannya maka pihak yang lainpun tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Untuk itu ada

seperangkat aturan yang mengatur tentang syarat batal dalam perjanjian timbal balik secara sangat khusus diatur sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Adapun makna dari pasal tersebut adalah walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak syarat batal selalu itu dianggap tercantum di dalam perjanjian tersebut.

Selanjutnya ayat (2) dari Pasal yang dimaksudkan diatas menentukan bahwa dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum , tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Terhadap ketentuan yang demikian Mariam Darus Badruzaman memaknai untuk memberikan kemungkinan kepada Hakim menilai dan mengawasi wanprestasi.⁶⁸ Adapun upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdata adalah pertama memaksakan pemenuhan perjanjian dan kedua membatalkan perjanjian disertai kerugian dan bunga. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut harus (1) adanya perjanjian timbal balik, (2) salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi dan (3) harus melalui perantaraan Hakim.

⁶⁸ Mariam Darus Badruzaman, "*kompilasi Hukum Perikatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 44.

Dari hasil penelitian terungkap 2 (dua) kasus pembatalan jual beli perumahan secara sepihak oleh pengembang namun tidak pernah pembatalannya melalui pengadilan. Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdato. Syarat pembatalan sepihak yang dibuat pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 jo 1267 KUHPerdato hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 244 K/Sip/1973 tanggal 24 september 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

c. Menanggung obyek tanpa cacat dalam perjanjian jual beli perumahan.

Pengembang perumahan sebagai juga halnya dengan penjual kebendaan pada umumnya menurut hukum perdata mempunyai 2(dua) kewajiban yaitu menyerahkan kebendaan kepada pembeli dan menanggung apa yang diserahkan yang nantinya akan menjadi milik pihak pembeli tidak mengandung cacat yang tersembunyi (*vrijwaring*).

Menurut Pasal 1504 KUHPerdato bahwa Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud, atau

yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Dari hasil penelitian data menunjukkan ketiga pengembang perumahan ini tidak memberikan secara tegas kesempatan dalam jangka waktu tertentu untuk meneliti fisik bangunan tentang kemungkinan adanya cacat yang tersembunyi pada bangunan sebelum dilakukan acara serah terima, akan tetapi ada 2 (dua) pengembang yang memberikan masa pemeliharaan bangunan yang dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 5
Isi perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha (developer)

No.	Pengembang Perumahan	Isi perjanjian
1.	PT. Bumi Cempaka Asri	Pasal 6 ayat (2): “setelah serah terima tanah dan bangunan dilakukan, pihak pertama berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan selama kurun waktu 2(dua)minggu terhitung dari tanggal serah terima, dan setelah itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kedua.
2.	PT. Multi Reka Realty	Pasal 7 ayat (2): “ setelah serah terima tanah dan bangunan dilakukan, pihak pertama berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan selama kurun waktu 6(enam) minggu terhitung dari tanggal serah terima, dan setelah itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kedua.

Sumber : Data diambil dari isi perjanjian yang dibuat oleh pengembang perumahan, desember 2009

Kedua pengembang diatas memberikan masa pemeliharaan walaupun jangka waktunya yang berbeda adalah bertentangan dengan Pasal 1609 KUHPerdara. Pasal 1609 KUHPerdara menentukan bahwa jika suatu gedung, yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun. Demikian pula halnya terhadap ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh pengembang yang membatasi masa tanggung jawabnya tersebut bertentangan dengan Undang-undang mengenai Jasa Konstruksi yaitu Undang-undang No.18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi. Pasal 1 dari Undang-undang tentang jasa konstruksi memberikan definisi terhadap jasa konstruksi sebagai layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Kegiatan suatu proyek konstruksi bukan hanya ditunjukan untuk hanya menghasilkan keluaran yang dapat dilihat secara fisik akan tetapi lebih jauh dari itu adalah melakukan suatu penilaian terhadap pencapaian tujuan fungsionalnya. Sebuah bangunan yang telah selesai serta sudah diserahterimakan namun bila dilihat dari proses konstruksinya belum dapat dikatakan selesai sebelum bangunan itu siap operasional dan berfungsi dengan baik sehingga memenuhi pencapaian tujuan fungsionalnya. Oleh karena itu bangunan yang

mengandung cacat tidak dapat dikatakan mencapai tujuan fungsionalnya yang disebut sebagai kegagalan bangunan. Secara otentik Pasal 1 angka 6 Undang-undang Jasa Konstruksi merumuskan kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang telah diserahterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa. Dalam peraturan pelaksanaanya melalui Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi ditegaskan kembali bahwa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan adalah merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat. Keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi tersebut. Atas terjadinya kegagalan bangunan tersebut para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan proyek konstruksi tersebut masih dapat dimintai pertanggung jawaban. Sehubungan dengan tanggung jawab tersebut maka dalam Pasal 35 ayat(1) Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2000 menentukan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Berkaitan dengan hasil penelitian

di 3 PT pengembang perumahan tersebut diatas sesungguhnya pengembang pun melaksanakan pekerjaan konstruksi yaitu keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya. Sebagai pengusaha yang bergerak dibidang pengembangan perumahan yang sudah tentu meliputi luas wilayah tidak hanya puluhan hektar bahkan ratusan hektar tentu menyangkut pekerjaan arsitektur, sipil mekanikal, elektrik dan tata lingkungannya, maka pengembang tidak membatasi diri hanya dengan jangka waktu tertentu saja seperti memberikan kesempatan meneliti atau masa memelihara bangunan untuk melepaskan diri dari tanggung jawabnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan, 3(tiga) pengembang perumahan tersebut di dalam perjanjian yang dibuatnya secara sepihak, tidak memberikan kesempatan pembeli selaku konsumen untuk meneliti fisik bangunan , tetapi hanya memberikan masa memelihara bangunan rumah tersebut.

2. Klausula Eksonerasi Dalam Kontrak Baku Jual Beli Perumahan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam kontrak baku tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya

kepada konsumen. Ketentuan semacam ini di dalam perjanjian standar dinamakan *exemption clause* yang pada umumnya sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen. Keadaan ketidak seimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen dalam perjanjian standar itulah diatur melalui Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Menurut penjelasan Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen larangan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian standar dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen serta dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Berkaitan dengan hal tersebut, selanjutnya Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausula baku tersebut yang isinya berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
- c. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak

langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen yang melindungi hak-hak mereka ternyata di lapangan data menunjukkan bahwa

Tabel 6
Kesimpulan dari pembeli perumahan mengenai pemahaman tentang Undang-Undang perlindungan Konsumen.

No.	Konsumen	Keterangan mengenai Undang-undang Perlindungan Konsumen
1.	I Wayan Dharma	Tidak mengetahui Undang-undang Perlindungan Konsumen.
2.	I Gede Agus Prananta	Pernah mendengar tentang Undang-undang ini.
3.	I Ketut Yamono Weda	Baru mengetahui semenjak wawancara dengan penulis.

Sumber : data primer yang di olah, pada tanggal 11 desember 2009.

a. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha.

Klausula eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk(penjual).⁶⁹ Klausula eksonerasi yang dibuat oleh masing-masing para pengembang dalam melakukan transaksi jual beli rumah dengan pembelinya menggunakan berbagai rumusan kalimat dalam membatasi tanggung jawabnya berupa pengalihan, ataupun pengurangan terhadap tanggung jawabnya. Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi sebagai berikut :

Tabel 8
Isi perjanjian baku dari PT. Nata Loka selaku pelaku usaha (developer).

No.	Pengembang perumahan	Isi perjanjiannya
1.	PT. Nata Loka	Pasal 5 ayat (4) berbunyi : dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima tanah dan bangunan, pihak pertama akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah terima tersebut, dan apabila setelah batas waktu yang akan ditentukan Pihak kedua lalai atau tidak bersedia menandatangani berita acara serah terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut pihak kedua telah dianggap menerima tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari perjanjian ini dan oleh keduanya pihak pertama telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam tenggang waktu yang dimaksud pada ayat 2 pasal ini.

Sumber : Data diambil dari isi perjanjian PT. Nata Loka sebagai pengembang perumahan, pada tanggal 12 desember 2009.

⁶⁹ . Celina Tri Siwi Kristiyanti,"*Hukum Perlindungan Konsumen*",Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal140.

Ketentuan di atas adalah membebani pembeli, karena pembeli yang tidak bersedia menandatangani surat serah terima maka dengan sendirinya dianggap telah terjadi serah terima dan segala tanggung jawab beralih kepada pembeli. Adapun makna ketentuan demikian adalah pelaku usaha mengalihkan tanggung jawab kepada pembeli dan hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat(1) huruf a Undang-undang No. 8 Tahun 1999. Pasal 18 ayat (1) huruf a, menentukan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen atau perjanjian yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa terhadap isi perjanjian tentang pengalihan tanggung jawab pengembang, pembeli perumahan tersebut tidak memahami isi perjanjian secara rinci dan hanya memahami tentang kewajibannya berkaitan dengan cara-cara melakukan pembayaran dan sanksi jika tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya.⁷⁰

Dengan demikian isi perjanjian yang tidak dipahami oleh konsumen berarti kausa yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara tidak terpenuhi sehingga perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

⁷⁰ I Wayan Dharma, wawancara responden selaku pembeli perumahan PT Nata Loka, Tanggal 4 desember 2009.

- b. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan.**

Tabel 8
Isi Perjanjian dari PT. Bumi Cempaka Asri selaku pelaku usaha (developer)

No.	Pengembang perumahan	Isi perjanjiannya
1.	PT. Bumi Cempaka Asri	Pasal 10 ayat (1) berbunyi : kedua pihak setuju bahwa dalam hal pihak kedua membatalkan niatnya untuk membeli Tanah dan Bangunan yang menjadi obyek dari perjanjian ini karena sebab dan alasan apapun juga, maka keduabelah pihak setuju bahwa uang yang dibayarkan dianggap hangus (tanpa ada pengembalian kepada pihak kedua). Sedangkan apabila pihak pertama membatalkan perjanjian ini karena hal yang bertentangan dengan jaminan sebagaimana dicantumkan dalam pasal 11 perjanjian ini, atau karena hal-hal yang bersifat teknis dilapangan seperti kondisi lahan yang tidak memungkinkan untuk membangun maka pihak pertama akan melakukan pembayaran kembali atas setoran yang telah dilakukan oleh pihak kedua secara penuh (100%) dan pengembalian uang tersebut akan dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam jangka waktu 6(enam) bulan setelah tanggal pembatalan.

Sumber : Data di ambil dari isi perjanjian PT. Bumi Cempaka Asri, pada tanggal 12 desember 2009.

Makna ketentuan tersebut adalah pelaku usaha menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang sudah

dibeli konsumen. Ketentuan demikian bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang No.8 Tahun 1999 yang menetapkan bahwa, Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Dari hasil penelitian tentang keberadaan perjanjian baku dengan syarat eksonerasi data menunjukkan bahwa perjanjian ini dapat dibatalkan, karena perjanjian yang mengandung syarat eksonerasi sebagai kesepakatan yang tidak sempurna dan menyatakan batal demi hukum, dengan alasan bahwa syarat eksonerasi sebagai salah satu tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian.⁷¹

c. Pelaku usaha melakukan tindakan sepihak.

Tabel 9
Isi perjanjian dari PT. Multi Reka Realty selaku pelaku usaha (developer).

No.	Pengembang perumahan	Isi perjanjiannya
1.	PT. Multi Reka Realty	Pasal 3 ayat (4) berbunyi: jika pihak kedua lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan berikut denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3(tiga) bulan berturut-turut, maka pihak pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak.

Sumber :Data di ambil dari isi perjanjian PT. Multi Reka Realty, pada tanggal 13 desember 2009.

⁷¹ Notaris I ketut Senjaya SH, wawancara sebagai nara sumber, tanggal 10 desember 2009

Ketentuan dari isi perjanjian diatas adalah bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang No.8 Tahun 1999 yang isinya adalah menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Dari hasil penelitian yang dilakukan data menunjukkan bahwa perjanjian baku berklausula eksonerasi berupa tindakan sepihak tersebut adalah berat sebelah yaitu bahwa developer terlalu tinggi mencari keuntungan, pengembang memanfaatkan konsumen yang sangat terdesak kebutuhannya terhadap rumah, pembeli tidak ada diberikan kesempatan untuk merubah syarat-syarat baku dalam perjanjian dan posisi konsumen sangat lemah berhadapan dengan pengembang/ developer.⁷² Dari hasil penelitian data menunjukkan juga bahwa nara sumber menyatakan syarat-syarat eksonerasi yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli perumahan adalah melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen.

⁷² Notaris I ketut Senjaya SH, wawancara sebagai narasumber, pada tanggal 10 desember 2009.

BAB IV

PENUTUP

Dari hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan dalam bab-bab terdahulu untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini tentang perjanjian baku ditinjau dari hukum perjanjian maupun klausula eksonerasi ditinjau dari Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

A. Simpulan.

1. Ditinjau dari kebebasan membuat perjanjian (*freedom of contract*) perjanjian baku berklausula eksonerasi tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat.
2. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual beli rumah yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, tindakan berupa pembatalan sepihak dan pengembang tidak mengembalikan uang yang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c, dan d Undang-undang perlindungan konsumen. Selanjutnya menurut Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Perlindungan Konsumen setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum.

B. Saran.

1. Pembentuk Undang-undang diharapkan untuk memikirkan pengaturan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku itu dalam bentuk Undang-undang. Di beberapa negara, hal ini telah terjadi antara lain di negeri Belanda, perjanjian ini diatur di dalam undang-undang, yaitu pasal 6.5.2. dan 6.5.1.3 KUHPerdara dan di Amerika Serikat, perjanjian ini juga telah diatur di dalam Uniform Commercial Code 1978, dalam pasal 2302.
2. Klausula-klausula yang ditentukan secara sepihak oleh pengembang perumahan khususnya tidak menjamin adanya keseimbangan dengan pembeli oleh karena itu, model perjanjian baku apalagi yang berklausula eksonerasi dalam waktu yang pendek harus diawasi oleh pemerintah sehingga perkembangannya dapat dikendalikan dalam rangka lebih meningkatkan perwujudan perlindungan bagi konsumen.